

## Kungir Byg ApS

Ravnsnæsvej 218, 3460 Birkerød

CVR-nr. 40 05 85 08

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Hasan Demir  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Kungir Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. juni 2021

### **Direktion**

Hasan Demir  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Kungir Byg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kungir Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. juni 2021

### **ReviPoint**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
mne19740

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Kungir Byg ApS  
Ravnsnæsvej 218  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 40 05 85 08  
Stiftet: 29. november 2018  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020  
2. regnskabsår

**Direktion**

Hasan Demir, Direktør

**Revisor**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ragnagade 7  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af salg og udlejning af fast ejendom og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er selskabets finansielle stilling og resultatet for regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af Coronakrisen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -235.818 mod -130.238 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -426.702 mod -139.433 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har haft udlejet ejendommen delvis i regnskabsåret 2020 og der forventes fuldt udlejning i regnskabsåret 2021.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kungir Byg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kungir Byg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	29/11 2018 - 31/12 2019
<b>Bruttotab</b>	<b>-235.818</b>	<b>-130.238</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.417	-14.600
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-319.235</b>	<b>-144.838</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-243.810	-6.145
<b>Resultat før skat</b>	<b>-563.045</b>	<b>-150.983</b>
4 Skat af årets resultat	136.343	11.550
<b>Årets resultat</b>	<b>-426.702</b>	<b>-139.433</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-426.702	-139.433
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-426.702</b>	<b>-139.433</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Biler	43.800	58.400
5	Grunde og bygninger	4.403.305	4.472.122
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.447.105	4.530.522
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.447.105</b>	<b>4.530.522</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	147.893	11.550
	Andre tilgodehavender	0	43.913
	Tilgodehavender i alt	147.893	55.463
	Likvide beholdninger	104.793	189
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>252.686</b>	<b>55.652</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.699.791</b>	<b>4.586.174</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-566.135	-139.433
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-516.135</b>	<b>-89.433</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.931.532	4.544.612
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	149.172	113.373
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.080.704</u>	<u>4.657.985</u>
	Anden gæld	135.222	17.622
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>135.222</u>	<u>17.622</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.215.926</u></b>	<b><u>4.675.607</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.699.791</u></b>	<b><u>4.586.174</u></b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-139.433	-89.433
Årets overførte overskud eller underskud	0	-426.702	-426.702
	<b>50.000</b>	<b>-566.135</b>	<b>-516.135</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har erhvervet ejendommen i regnskabsåret 2019, og har været i gang med at klargøre ejendommen til udlejning. Ejendommen har været delvis udlejet i regnskabsåret 2020. Ledelsen forventer at ejendommen bliver fuldt udlejet i 2021. Selskabet forventer igennem egen indtjening at kunne opretholde kapitalforholdet.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet det er ledelsens vurdering, at de planlagte aktiviteter i 2021 vil kunne gennemføres indenfor selskabets nuværende kreditfaciliteter samt, at selskabets kreditfaciliteter forventes opretholdt i hele 2021. Endvidere har selskabets ultimative kapitalejer givet tilsagn om opretholdelse af kreditten frem til den 31/12 2021. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

	1/1 2020 - 31/12 2020	29/11 2018 - 31/12 2019
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	68.817	0
Afskrivning på biler	14.600	14.600
	<b>83.417</b>	<b>14.600</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	234.920	0
Andre finansielle omkostninger	8.890	6.145
	<b>243.810</b>	<b>6.145</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-136.343	-11.550
	<b>-136.343</b>	<b>-11.550</b>

## Noter

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Biler</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	73.000	4.472.122
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>73.000</b>	<b>4.472.122</b>
Afskrivninger 1. januar 2020	14.600	0
Årets afskrivninger	14.600	68.817
<b>Afskrivninger 31. december 2020</b>	<b>29.200</b>	<b>68.817</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>43.800</b>	<b>4.403.305</b>

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.931.532	0	4.931.532	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	149.172	0	149.172	0
	<b>5.080.704</b>	<b>0</b>	<b>5.080.704</b>	<b>0</b>

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Demir Tolke- og Rådgivningsservice ApS, CVR-nr. 25310462 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.